

İndirimli bina vergisi oranının (sıfır) uygulanmasında binanın brüt mü yoksa net alanının mı esas alınacağı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	EMLAK VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-86
Tarih	12.04.2011

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ KDV VE DİĞER VERGİLER GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : B.07.1.GİB.4.35.17.02-032-86 12/04/2011

Konu : İndirimli bina vergisinde binanın brüt mü yoksa net alanının mı esas alınacağı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunda, indirimli bina vergisi uygulaması sırasında emlak vergisinin tespitine esas alınacak bina değerinin hesaplanmasında binanın brüt mü yoksa net alanının mı esas alınacağı hususunda Başkanlığımız görüşü sorulmaktadır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında, "Bakanlar Kurulu, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürlülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek

meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, 14 seri nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde emlak vergisine esas olacak bina değerinin tespitine ilişkin açıklamalar yapılmış olup "Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümünün Tesbiti" başlıklı bölümünde, emlak vergisine esas olacak bina değerinin tespitinde binanın dıştan dışa (brüt) yüzölçümünün esas alınacağı binanın (apartmanlarda ise dairenin) dıştan dışa yüzölçümü ise dış duvarlar arasındaki mesafeler itibarıyla m2 cinsinden bulunacak alan olduğu ve bu şekilde hesaplanan brüt alanın, hol, merdiven boşluğu, kapıcı ve kalorifer dairesi, sığınak gibi ortak kullanım yerlerinden gelen paylar ile kömürlük ve çamaşırlık gibi müstemilatın yüzölçümünü de içereceği belirtilmiştir.

Bu itibarla, sahibi olduğunuz tek meskeninizin brüt alanının 200 m2'yi geçmesi nedeniyle, indirimli emlak vergisi oranı (sıfır) uygulamasından yararlanmanız mümkün bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Vergi Dairesi Başkanı a.

Grup Müdürü

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026